



**Межрегиональная общественная организация
"Национальный союз землепользователей"**

125009, г. Москва, пер. Старопименовский, д. 13, стр 4

Тел.: +7 (915) 123-45-67

Email: info@nsz.su

Сайт: <https://nsz.su/>

ЭКСПЕРТНЫЙ ОТЧЕТ

по исследованию землепользования

Коломенского рыбхоза "Осенка"

Эксперт: Иванов Иван Иванович

Должность: Эксперт землеустроитель и гидролог

Контактные данные: +7 (916) 123-45-67, expert@yandex.ru

Москва, 2025 г.

Экспертное заключение

*Возможности оформления пользования водными объектами на землях
сельскохозяйственного назначения*

Иванов Иван Иванович

Эксперт-землеустроитель

Межрегиональная общественная организация

«Национальный союз землепользователей»

E-mail: info@nsz.su

Тел.: +7 (915) 123-45-67

10 апреля 2025 г.

Аннотация

Экспертное исследование направлено на выявление возможностей оформления пользования водными объектами, расположенными на землях сельскохозяйственного назначения. Особое внимание уделено учету сельскохозяйственных угодий в информационной системе Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

Содержание

1	Введение	1
2	Объект исследования	1
3	Экспертная оценка	2
3.1	Методы проведения исследования	2
3.2	Анализ условий землепользования	3
3.3	Оценка действующих лиц	4
4	Выводы	5
4.1	Проблемы и ограничения	5
4.2	Потенциал территории	6

5 Рекомендации	6
Приложения	7

1 Введение

Цель экспертного исследования

Задачи экспертного исследования

Задачи экспертного исследования, определенные экспертом

Нормативно-правовая база исследования

2 Объект исследования

Объектом исследования служат документы и территория.

1. Перечень исследуемых документов (в хронологической последовательности):
 - правоустанавливающие документы;
 - правоудостоверяющие документы;
 - градостроительные документы;
 - документы, полученные из открытых источников;
 - другие документы, полученные от заказчика.
2. Содержание документов
3. Описание территории:
 - местоположение;
 - площадь;
 - категория земель;
 - вид разрешенного использования.

3 Экспертная оценка

3.1 Методы проведения исследования

Для достижения целей исследования и решения поставленных задач использованы методы:

1. Анализ текущего состояния земель:

- а) сбор данных, натурное обследование;
 - б) изучение намерений;
 - в) проверка достоверности представленных материалов;
 - г) адаптация информации для заинтересованных лиц.
2. Выявление возможностей и ограничений (факторный анализ):
- а) систематизация данных;
 - б) определение факторов, влияющих на землепользование;
 - в) выявление расхождений между представленными материалами и реальностью;
 - г) образовательные мероприятия;
 - д) оценка готовности действующих лиц.
3. Подготовка предложений (при подтвержденной готовности):
- а) разработка мероприятий,
 - б) консультации с заинтересованными лицами, корректировка целей и намерений, формирование рационального подхода, оформление отчета.

3.2 Анализ условий землепользования

1. Природно-ресурсные условия
- 1.1. Природно-географические условия:
- а) рельеф;
 - б) климат;
 - в) почвы;
 - г) водные ресурсы.
- 1.2. Мелиоративное состояние земель:
- а) наличие мелиоративных систем;
 - б) состояние мелиоративных систем.
2. Экономические условия:
- а) доходность;
 - б) инвестиционная привлекательность;
 - в) наличие финансовых ресурсов.
3. Социальные условия:
- а) наличие трудовых ресурсов;

- б) уровень жизни населения;
- в) общественное мнение по поводу развития территории.

4. Территориально-планировочные условия

4.1. Градостроительное зонирование:

- а) наличие зон с особыми условиями использования;
- б) территориальные зоны;
- в) элементы планировочной структуры.

4.2. Образование земельных участков:

- а) наличие определенных границ земельных участков;
- б) обеспечение доступа к землям общего пользования, подъездных путей;
- в) образование земельных участков общего назначения;
- г) соответствие фактического использования земель их целевому назначению и разрешенному использованию.

5. Правовые условия

5.1. Возникшие права и обязанности:

- а) права собственности;
- б) аренда;
- в) сервитуты.

5.2. Установленные ограничения прав:

- а) ограничения на использование земель в границах зон с особыми условиями использования.

6. Инфраструктурные условия

6.1. Инженерное оборудование территории:

- а) наличие и состояние инженерных сетей (электричество, водоснабжение, канализация).

6.2. Благоустройство территории:

- а) наличие зеленых зон, парков, мест отдыха;
- б) гостевые автостоянки.

Выделенные условия землепользования описывают, сравнивают между собой, выявляются несоответствия условий. Выявленные несоответствия оцениваются, систематизируются.

3.3 Оценка действующих лиц

1. Состав действующих лиц:
 - а) землепользователи;
 - б) инвесторы;
 - в) застройщики;
 - г) органы власти;
 - д) местные жители.
2. Возможности действующих лиц:
 - а) финансовые ресурсы;
 - б) технические ресурсы;
 - в) человеческие ресурсы.
3. Интересы и намерения действующих лиц:
 - а) намерения по использованию земель;
 - б) соответствие намерений реальным возможностям;
 - в) реализованные и нереализованные интересы.

Оценивается готовность действующих лиц к преодолению ограничений.

4 Выводы

После проведения анализа эксперт формулирует выводы о выявленных условиях, потенциале территории и проблемах.

4.1 Проблемы и ограничения

1. Критические условия (препятствия, требующие обязательных действий):
 - а) отсутствие подъездных путей;
 - б) экологические проблемы: загрязнение почв, загрязнение водных объектов;
 - в) отсутствие инженерных коммуникаций.
2. Регулируемые условия (факторы, поддающиеся корректировке):
 - а) изменение вида разрешенного использования;
 - б) развитие инфраструктуры территории;
 - в) оптимизация границ землепользования.
3. Несоответствие целевому назначению:

- а) участки, используемые не по назначению.
- 4. Экологические ограничения:
 - а) загрязнение почвенного покрова;
 - б) деградация водных ресурсов;
 - в) нарушение природного ландшафта.
- 5. Экономические ограничения:
 - а) низкая рентабельность землепользования;
 - б) недостаток инвестиционных вложений;
 - в) высокая стоимость подключения к инженерным сетям.
- 6. Инфраструктурные ограничения:
 - а) отсутствие уличной и дорожной сети;
 - б) нехватка инженерных коммуникаций;
 - в) отсутствие доступа к землям общего пользования.
- 7. Правовые ограничения:
 - а) наличие зон с особыми условиями использования земель;
 - б) ошибки в кадастровых записях;
 - в) несоответствие документации фактическому использованию.
- 8. Организационные проблемы:
 - а) отсутствие координации между участниками процесса;
 - б) недостаточный уровень взаимодействия с органами власти;
 - в) неэффективное градостроительное планирование;
 - г) отсутствие землеустройства.

Выявленные проблемы и несоответствия

4.2 Потенциал территории

- 1. Возможности для развития:
 - а) изменение функционального назначения отдельных участков;
 - б) повышение инвестиционной привлекательности;
 - в) увеличение отдачи от вложенных ресурсов.
- 2. Наличие ресурсов для реализации планов:
 - а) финансовые возможности действующих лиц;
 - б) техническая оснащенность;
 - в) кадровый потенциал.

5 Рекомендации

1. По изменению видов использования:
 - а) предлагаемые варианты;
 - б) обоснование изменений;
2. По инфраструктурным улучшениям:
 - а) дорожная сеть;
 - б) инженерные коммуникации;
3. По охране окружающей среды;
4. По правовому сопровождению;
5. По взаимодействию заинтересованных лиц.

Приложения

1. Картографические материалы:
 - а) схема границ территории;
 - б) зонирование;
 - в) инфраструктура;
2. Фотоматериалы.
3. Копии правоустанавливающих документов.
4. Таблицы аналитических данных.
5. Графики динамики изменений.

Список литературы

- [1] Бутырин А.Ю. *Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: межевых границ земельных участков. Методика утверждена научно-методическим советом Российского федерального центра судебной экспертизы при Минюсте России..* М., 2007.
- [2] Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500, ГКИНП-02-033-82.

- [3] Инструкции по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАС и GPS ГКИНП (ОНТА)-02-262-02.
- [4] Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации".
- [5] Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Ялта РК, утвержденные решением внеочередной 85-й сессии 1-го созыва Ялтинского городского совета №16 от 19.07.2019.
- [6] СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 № 18-51) (ред. от 12.03.2001).
- [7] Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом".
- [8] СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81* (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.05.2018 № 309/пр) (ред. от 26.12.2019).
- [9] СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 № 827/пр) (ред. от 18.02.2019).
- [10] СП 19.13330.2019. Свод правил. Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-97-76* Гене-

ральные планы сельскохозяйственных предприятий) (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 620/пр).

- [11] СП 30.13330.2016. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85* (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 951/пр) (ред. от 24.01.2019).
- [12] СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства"(принят Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94).
- [13] СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 19.12.2019).
- [14] СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 265) (ред. от 14.12.2018).
- [15] СП 52.13330.2016. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*" (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 777/пр) (ред. от 20.11.2019).
- [16] СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр) (ред. от 19.12.2019).
- [17] СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр).
- [18] СП 60.13330.2016. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003 (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 968/пр) (ред. от 22.01.2019).
- [19] СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (утв. Приказом Госстроя от 25.12.2012 № 109/ГС) (ред. от 26.12.2017).

- [20] СП 131.13330.2018. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99 (утв. Приказом Минстроя России от 28.11.2018 № 763/пр).
- [21] Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".
- [22] СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288) (ред. от 14.02.2020).
- [23] ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий" (утв. Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 № 446).
- [24] СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.
- [25] Государственные строительные нормы Украины. ДБН 360 - 92. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- [26] Государственные строительные нормы Украины. Здания и сооружения. Жилые здания. Основные положения ДБН В.2.2-15-2005.
- [27] Государственные строительные нормы Украины. В.1.1-7-2002. Пожарная безопасность объектов строительства.
- [28] СНиП 2.01.02-85 Противопожарные нормы.
- [29] СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99.
- [30] СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
- [31] ГОСТ Р 54851-2011. Конструкции строительные ограждающие неоднородные. Расчет приведенного сопротивления теплопередаче.

- [32] Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 года № 37.